

Bản án số: 20/2020/DS-PT

Ngày 07 - 5 - 2020

*V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

**- Thành phần xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thuyên

*Các Thẩm phán:* Ông Lương Đức Dương và ông Nguyễn Hồng Chương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thanh Nga, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2020/TLPT-DS ngày 08/01/2020 về “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2020/QĐ-PT ngày 06-3-2020, thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 98/2020/TB-DS ngày 16-4-2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 17/2020/QĐ-PT ngày 21/4/2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Đào Xuân Y và bà Ngô Thị N

Địa chỉ: 97 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

**- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Chị Đào Thị Minh P (Giấy ủy quyền ngày 17/11/2017)

Địa chỉ: D32 Huy Cận, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:**

Luật sư Nguyễn Đình H - Chi nhánh Công ty Luật TNHH MTV T tại Đắk Lắk, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 159 Lê Thánh Tông, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Luật sư Lương Minh K – Văn phòng Luật sư H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông, địa chỉ: Tổ 1, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

2. *Bị đơn*: Chị Ngô Thị N

Địa chỉ: Số 25 đường số 5, thôn 1, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Anh Lê Quang Tr (Giấy ủy quyền ngày 21/12/2017)

Địa chỉ: 166 Phan Chu Trinh, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Chị Nguyễn Thị Kim A; Địa chỉ: Số 216 Trần Hưng Đạo, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Cháu Đào Anh M, sinh ngày 03/8/2003.

3.3. Cháu Đào Minh A, sinh ngày 29/5/2006.

3.4. Cháu Đào Minh Kh, sinh ngày 09/7/2011.

Cùng trú tại: Số 25 đường số 5, thôn 1, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

- *Người đại diện theo pháp luật của các cháu Đào Anh M, Đào Minh A, Đào Minh Kh*: Chị Ngô Thị N1 - là mẹ đẻ; địa chỉ: Số 25 đường số 5, thôn 1, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Trước năm 2000, ông Đào Xuân Y là chủ đại lý X có giao dịch mua bán phân bón với đại lý T do ông Nguyễn Tiến H và bà Trần Thị T làm chủ. Tháng 9/2000, ông Y thành lập Doanh nghiệp tư nhân thương mại dịch vụ X (sau đây viết tắt là Doanh nghiệp) và giao cho con trai là anh Đào Minh D đứng tên chủ doanh nghiệp theo giấy tờ và được trả lương để thực hiện các công việc được giao trong quá trình điều hành doanh nghiệp.

Từ năm 2001 đến năm 2003, Doanh nghiệp và đại lý T tiếp tục các hoạt động mua bán phân bón có chuyển giao nợ từ Đại lý X qua, nhưng sau đó do đại lý T không có khả năng trả nợ nên Doanh nghiệp đã khởi kiện ra Tòa án. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2003/DSST ngày 27/01/2003 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, ông Nguyễn Tiến H và bà Trần Thị T đồng ý trả cho Doanh nghiệp số tiền 307.850.600đ.

Do ông H và bà T không có tiền để thi hành quyết định, cơ quan thi hành án dân sự huyện Đắk Mil đã kê biên tài sản của ông và bà (lô đất hiện đang tranh chấp trong vụ án) để bán đấu giá. Lúc này, anh Đào Văn Kh là con trai ông và bà Y N, được ông và bà giao phụ trách kinh doanh tại địa bàn huyện Đắk Mil được giao liên hệ với Thi hành án để mua đấu giá. Số tiền mà anh Kh dùng để mua đấu giá là tiền của ông Y, bà N. Sau khi đóng tiền cho cơ quan thi hành án Đắk Mil thì anh Kh đem biên lai về nộp lại cho ông Y, bà N; sau khi mua được tài sản đấu giá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005, anh Kh cũng giao lại giấy tờ cho ông Y, bà N.

Năm 2017, anh Kh mất, chị Ngô Thị N1(vợ anh Kh) không đồng ý làm thủ tục sang tên để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Y, bà N. Vì vậy ông Y, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu, buộc chị N1 phải sang tên cho ông bà đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 05, diện tích 840m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số 216 đường Trần Hưng Đạo, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 023437 do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 17/4/2005 đứng tên anh Đào Văn Kh.

**2. Bị đơn chị Ngô Thị N1, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lê Quang T trình bày:**

Chị Ngô Thị N1 và anh Đào Văn Kh kết hôn năm 2002 và có 03 người con chung là Đào Anh M sinh ngày 03/8/2003, Đào Minh A sinh ngày 29/5/2006, Đào Minh K sinh ngày 09/7/2011. Quá trình chung sống, vợ chồng anh chị tạo lập được một số vốn. Năm 2004, anh chị dùng số vốn này để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua đấu giá của đội thi hành án dân sự huyện Đắk Mil (lô đất đang tranh chấp với nguyên đơn). Năm 2005, lô đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Kh. Năm 2017, anh Kh chết không để lại di chúc. Nay ông bà Y N là bố mẹ chồng chị khởi kiện yêu cầu chị sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thì chị không đồng ý, vì đây là tài sản của gia đình chị.

Bên cạnh đó, chị cũng có đơn yêu cầu phản tố, đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc ông Y, bà N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 023437, yêu cầu phân chia di sản thừa kế, cụ thể: Di sản thừa kế là 1/2 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất diện tích 840m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số 216 đường Trần Hưng Đạo, thị trấn M, tỉnh Đắk Nông (thửa đất tranh chấp). Hàng thừa kế gồm 06 người: Bố mẹ đẻ anh Kh là ông Đào Xuân Y, bà Ngô Thị N, vợ anh Khoa là chị Ngô Thị N1, các con Đào Anh M, Đào Minh A, Đào Minh K1. Chị yêu cầu chia 1/6 di sản thừa kế là 1/2 thửa đất và tài sản trên đất, tương đương 1/12 nhà đất. Với tư cách là đồng sở hữu, đồng thừa kế, đại diện phần thừa kế cho các con, là người chiếm phần lớn tài sản và đang quản lý tài sản, vì vậy đề nghị Tòa án giao cho chị là người trực tiếp quản lý, sử dụng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị đồng ý thanh toán cho bố mẹ chồng là ông Đào Xuân Y cùng vợ là Ngô Thị N mỗi người 1/6 di sản thừa kế, tương đương 1/12 giá trị của tài sản.

**3. Theo yêu cầu phản tố của bị đơn về chia di sản thừa kế, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Xuân Y, bà Ngô Thị N trình bày:** Ông Y và bà N là cha mẹ đẻ của anh Đào Văn Kh, anh Kh không nhận bất kỳ ai là cha mẹ nuôi. Năm 2017 anh Kh chết, trước khi chết anh Kh có viết di chúc không thì ông bà không biết. Tài sản hiện đang tranh chấp là anh Kh mua đấu giá thi hành án. Nguồn gốc số tiền mua đấu giá là của ông bà, ông bà chỉ ủy quyền cho anh Kh tham gia đấu giá. Việc chị N cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng là không đúng. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu chia di sản thừa kế của chị N, vì đây là tài sản của ông bà.

**4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư Nguyễn Đình H trình bày:** Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Buộc bị đơn bà Ngô Thị N phải

có nghĩa vụ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 216 Trần Hưng Đạo, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông cho ông Đào Xuân Y và bà Ngô Thị N, với các lý do sau:

Thứ nhất: Việc đăng ký mua, tiến hành mua đấu giá tài sản là ý chí, nguyện vọng và chủ đích của ông Đào Xuân Y. Khi cơ quan thi hành án có thông báo bán đấu giá tài sản của ông H, bà T thì ông Đào Xuân Y có làm đơn xin mua tài sản (lấy tên người đăng ký là Đào Văn K), chữ viết và chữ ký trong đơn đều là của ông Y, người trực tiếp nộp để tham gia đăng ký đấu giá cũng là ông Y (ký tên là Đào Văn Kh).

Thứ hai: Việc chấp hành nghiêm túc sự phân công công việc trong gia đình, việc hoàn thành công việc, báo cáo kết quả, nộp lại chứng từ đã khẳng định nguồn tiền của gia đình ông Y, bà N. Sau khi trúng đấu giá, ông Y đã chỉ định giao việc, giao tiền cho anh Kh đi nộp tại cơ quan thi hành án, sau đó anh Kh giao lại 04 biên lai thu tiền bản gốc, hiện ông Y đang lưu giữ và đã cung cấp cho Tòa án.

Thứ ba: Đại lý X, Doanh nghiệp tư nhân thương mại X thực chất là mô hình hoạt động gia đình. Ba, mẹ làm chủ và điều hành, các con cùng làm chung và hưởng lương. Một người trong số các con thay ba, mẹ làm chủ doanh nghiệp đại diện pháp luật. Nên việc làm của các thành viên khi liên quan đến các cơ quan chức năng phải có giấy uỷ quyền.

Thứ tư: Sau khi thanh toán tiền đấu giá cho cơ quan Thi hành án, ông Đào Xuân Y đã trực tiếp viết giấy thỏa thuận với ông Nguyễn Tiến H để mua thêm phần hàng rào tường xây, cổng sắt, lưới rào. Chỉ có chủ sở hữu tài sản mới có quyết định tôn tạo, xây đắp, gia cố và bảo vệ tài sản của chính mình. Chỉ có chủ sở hữu mới thỏa thuận mua thêm để gia tăng tài sản của mình.

Thứ năm: Căn cứ hợp đồng thuê nhà lập ngày 25/9/2017 giữa ông Đào Xuân Y và bà Nguyễn Thị Kim A thì ông Y đang cho bà Kim A thuê nhà trong thời hạn 2 năm kể từ ngày 27/9/2017 đến ngày 27/9/2019, giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng. Khi ký hợp đồng có xác nhận của tổ dân phố (ông Hoàng Xuân N). Như vậy, sau khi ông Kh mất, việc tiếp quản, sở hữu, sử dụng tài sản để tạo ra thu nhập, giá trị mới là ông Y, bà N. Nếu nói rằng tài sản được mua đấu giá hình thành từ nguồn tiền của vợ chồng ông Kh, vì sao bà N không có ý kiến gì khi ông Y cho thuê nhà. Đến khi ông Y, bà N khởi kiện ra Tòa thì bà N1 mới phản tố đòi nhà, đòi chia tài sản thừa kế.

**Tại bản án sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil đã quyết định:**

Căn cứ Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 144; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng các Điều 105, Điều 164, các điều 165, 221, 222, 223, 474, 611, 612, 613, 623, 656, 660 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105, Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân Y và bà Ngô Thị N. Buộc Ngô Thị N1 và các cháu Đào Anh M, Đào Minh A, Đào Minh K1 là các đồng thừa

kế của anh Kh phải có nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 05 diện tích 840m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 216 đường Trần Hưng Đạo, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AA 023365 do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 17/4/2005 đứng tên Đào Văn Kh sang cho ông Đào Xuân Y, bà Ngô Thị N.

2. Về thời hạn thi hành: Theo trình tự thi hành án dân sự.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil thu hồi, điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 05 diện tích 840m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 216 đường Trần Hưng Đạo, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AA 023365 do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 17/4/2005 đứng tên Đào Văn Kh sang cho ông Đào Xuân Y, bà Ngô Thị N khi các đương sự có đơn yêu cầu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị N1 về việc yêu cầu chia tài sản thừa kế và buộc ông Đào Xuân Y và bà Ngô Thị N trả lại giấy chứng nhận số AA 023365, đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 05 diện tích 840m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 216 đường Trần Hưng Đạo, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 17/4/2005 đứng tên Đào Văn K.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu huỷ hợp đồng thuê nhà giữa ông Đào Xuân Y, bà Ngô Thị N với bà Nguyễn Thị Kim A đối với căn nhà số 216 Trần Hưng Đạo, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông.

5. Về án phí: Buộc Ngô Thị N1 phải nộp 71.712.615 đ (Bảy mươi một triệu bảy trăm mười hai nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp 725.000 đồng theo biên lai số 0000814, ngày 23/01/2019, bà Ngô Thị N1 còn phải nộp là 70.987.615 đ (bảy mươi triệu chín trăm tám bảy nghìn sáu trăm mười lăm đồng) và trả lại cho ông Đào Xuân Y và bà Ngô Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000771 ngày 05/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 28/11/2019, bị đơn Ngô Thị N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 03/12/2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil có kháng nghị số 29/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung như sau:

Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn với lý do tổng số tiền 460.000.000đ mua tài sản thi hành án là của nguyên đơn (ông Đào Xuân Y), nguyên đơn là người viết đơn xin mua tài sản đấu giá, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như các biên lai nộp tiền mua tài sản bán đấu giá đều do nguyên đơn cất giữ... mà không xem xét người đứng đơn xin mua tài sản, người nộp tiền các biên lai, hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng cho thuê nhà (trước khi chết) đều đứng tên anh Kh.

Tại hồ sơ vụ án chỉ thể hiện nhật ký do bà Ngô Thị N, chị Đào Minh P viết có số tiền 203.367.000đ, không thể hiện số tiền 256.633.000đ. Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày số tiền 256.633.000đ được cản trừ thi hành án, nhưng biên lai thu tiền của đội thi hành án thể hiện anh Kh nộp tiền mua tài sản đấu giá trước thời

điểm anh D (chủ doanh nghiệp X) nhận tiền được thi hành án. Như vậy, trong tổng số 460.000.000đ là tiền mua tài sản thi hành án, ông bà Y N chứng minh được 203.367.000đ là của ông bà, 256.633.000đ còn lại được xác định là của anh Kh. Vậy, tài sản đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu chung của ông Đào Xuân Y, bà Ngô Thị N, anh Đào Văn Kh, theo tỷ lệ tương ứng giá trị tài sản của ông Y, bà N là 44,2%, giá trị tài sản của anh Kh là 55,8% tổng giá trị tài sản. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn và một phần yêu cầu của bị đơn.

Bên cạnh đó, việc Tòa án không buộc bị đơn nộp án phí trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; buộc bị đơn phải nộp án phí đối với nội dung họ không yêu cầu (*chị N1 chỉ yêu cầu chia 1/6 di sản thừa kế là 1/2 thửa đất và tài sản trên đất, tương đương 1/12 giá trị nhà đất; không yêu cầu chia 1/2 thửa đất còn lại nhưng Tòa án vẫn buộc nộp án phí*) là sai sót. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Tại giai đoạn phúc thẩm, ngày 28/4/2020, bị đơn chị Ngô Thị N1 có đơn xin rút yêu cầu phản tố về chia di sản thừa kế.

Tại phiên tòa, sau khi tranh tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đồng ý với việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn về chia di sản thừa kế.

Bị đơn chị Ngô Thị N1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông rút quyết định kháng nghị số 29/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/12/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil và phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án như sau: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng trong việc xét xử vụ án; các bên đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật; về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu lưu trong hồ sơ và kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

#### **[1]. Xét kháng cáo của bị đơn đối với toàn bộ bản án sơ thẩm**

**[1.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

[1.1.1]. Về hình thức đơn khởi kiện: Ngày 05/12/2017, Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn và ban hành thông báo thụ lý vụ án. Tại đơn yêu cầu của nguyên đơn ghi Đơn đề nghị giúp đỡ thay đổi tên chủ tài sản là không đúng hình thức đơn khởi kiện.

[1.1.2]. Về nội dung khởi kiện:

[1.1.2.1]. Nguyên đơn ông Y bà N yêu cầu chị N1 phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Kh (chồng chị N1, đồng thời là con đẻ của ông bà Y N) sang cho ông bà.

Tuy nhiên, thay đổi tên chủ tài sản (trường hợp này là thay đổi tên chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thực chất là thủ tục đăng ký biến động đất đai được quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013. Theo quy định này, đăng ký biến động đất đai được thực hiện trong các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho... quyền sử dụng đất; thay đổi mục đích, thời hạn, hình thức sử dụng đất... Đây là thủ tục hành chính, không phải là quan hệ pháp luật thuộc phạm vi điều chỉnh của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại Thông báo thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Yêu cầu xác định quyền sử dụng tài sản đối với quyền sử dụng đất*” là không rõ ràng. Sau khi ban hành thông báo thay đổi quan hệ pháp luật, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ là “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất*”, nhưng tại phần quyết định của bản án lại tuyên buộc bị đơn phải có nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Như vậy, cấp sơ thẩm đã xác định không đúng và không thống nhất quan hệ pháp luật khởi kiện để giải quyết vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự trong vụ án.

Trường hợp nguyên đơn tranh chấp tài sản với bị đơn, cho rằng đất và tài sản trên đất là của mình, thì phải xác định đây là quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*”, nguyên đơn phải thực hiện thủ tục tiền tố tụng (hòa giải tại địa phương); lẽ ra trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm khi nhận đơn khởi kiện phải giải thích cho nguyên đơn trong việc xác định lại quan hệ pháp luật khởi kiện phù hợp với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để giải quyết vụ án theo đúng trình tự, quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Trong vụ án này, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và trái quy định của pháp luật. Do đó, cần căn cứ Điều 295, Điều 289, điểm g khoản 1 Điều 217, điểm đ khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.1.2.2]. Việc cơ quan thi hành án dân sự huyện Đắk Mil kê biên tài sản của ông Nguyễn Tiến H và bà Trần Thị T bán đấu giá là thi hành quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật (Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2003/DSST ngày 27/01/2003 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil). Anh Đào Văn Kh là người mua trúng đấu giá theo trình tự, thủ tục hợp pháp. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Kh cũng đã thực hiện theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định và là thực hiện việc thi hành quyết định có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình thi hành án (hơn 12 năm, từ năm 2005 đến 2017), các quyết định của cơ quan thi hành án cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có kiến nghị, khiếu nại hay khởi kiện gì, nhưng Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã vô hiệu hóa, hủy bỏ các quyết định có hiệu lực pháp

luật của Tòa án, cơ quan thi hành án cũng như cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai là trái quy định của pháp luật.

***[1.2]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn chia di sản thừa kế***

Ngày 28/4/2020, bị đơn có đơn xin rút yêu cầu phản tố chia di sản thừa kế, HĐXX xét thấy:

Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự chỉ quy định quyền rút đơn khởi kiện trước khi mở phiên tòa hoặc tại phiên tòa phúc thẩm đối với nguyên đơn. Tuy nhiên, khoản 4 Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “*Đối với yêu cầu phản tố thì bị đơn có quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn quy định tại Điều 71 của Bộ luật này*”. Tại khoản 2 Điều 71 quy định: “*Nguyên đơn có quyền thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện; rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện*”. Điều này cũng phù hợp với nguyên tắc quyền quyết định và định đoạt của đương sự tại khoản 2 Điều 5 Bộ luật: “*Trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền chấm dứt, thay đổi yêu cầu của mình hoặc thỏa thuận với nhau một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội*”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chấp nhận yêu cầu rút phản tố của bị đơn. Do vậy, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 71; khoản 4 Điều 72 và điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố về chia di sản thừa kế của bị đơn chị Ngô Thị N1 và quyết định hủy, đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu chia di sản thừa kế.

***[1.3]. Về yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất***

Điều 105 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*1. Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản; 2. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản...*”.

Về quyền tài sản, Điều 115 BLDS 2015 quy định: “*Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác*”.

Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở...*”.

Như vậy, theo các quy định nêu trên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản hay quyền tài sản, nó chỉ là chứng thư pháp lý thể hiện quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất, do đó không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Trong trường hợp này, đương sự có thể yêu cầu cơ quan chức năng giải quyết theo thẩm quyền buộc người chiếm giữ bất hợp pháp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải trả lại cho chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp. Trong trường hợp giấy tờ bị mất thì chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền đề nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp lại giấy tờ bị mất theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi trong việc làm mất giấy tờ phải chịu toàn bộ chi phí, lệ phí trong việc cấp lại giấy tờ mới.



Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn nguyên tắc Tòa án không được từ chối giải quyết vụ án dân sự vì lý do chưa có điều luật để áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 4 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để thụ lý, giải quyết là không phù hợp. Do đó, căn cứ Điều 295, Điều 289, điểm g khoản 1 Điều 217, điểm đ khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**[2]. Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm sau đây:**

*[2.1]. Về xác định án phí*

*[2.1.1].* Bị đơn đóng tạm ứng án phí 3 lần, cho 3 yêu cầu phản tố là yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, yêu cầu chia di sản thừa kế và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét án phí đối với yêu cầu chia di sản thừa kế (buộc bị đơn nộp 71.712.615đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 425.000đ tạm ứng đã nộp) mà không xem xét án phí dân sự sơ thẩm đối với 2 yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai sót.

Về án phí đối với yêu cầu chia di sản thừa kế, Tòa án cấp sơ thẩm cũng tính sai, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn, cụ thể: Bị đơn chị N1 chỉ yêu cầu chia 1/6 di sản thừa kế là 1/2 thửa đất và tài sản trên đất, tương đương 1/12 giá trị nhà đất. Chứng thư thẩm định giá số 58/2018/BTA.CT ngày 05/11/2018 của Công ty TNHH Thẩm định giá BTA Việt Nam xác định giá trị tài sản tranh chấp là 3.412.151.000đ. Bị đơn yêu cầu chia 1/6 di sản thừa kế là 1/2 tài sản nói trên, tương đương 1/12 giá trị tài sản là 284.345.917đ. Như vậy, trong trường hợp yêu cầu này không được chấp nhận, bị đơn chỉ phải đóng án phí 5% x 284.345.916đ = 14.217.295đ. Do đó, Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn phải nộp án phí 71.712.615 đ là sai quy định và ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Bên cạnh đó, bị đơn nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu chia di sản thừa kế là 425.000đ, nhưng cấp sơ thẩm khấu trừ cho bị đơn số tiền 725.000đ (bao gồm cả tạm ứng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà) cũng là sai sót.

*[2.1.2].* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nhưng không buộc bị đơn nộp án phí là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuy nhiên, do tại cấp phúc thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện này, nên cần trả lại tạm ứng án phí cho nguyên đơn và không buộc bị đơn phải nộp án phí.

*[2.2].* Hồ sơ vụ án thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 05, diện tích 840m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 216 đường Trần Hưng Đạo, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 17/4/2005 đứng tên Đào Văn Kh có số AD 023437, nhưng toàn bộ bản án lại ghi số AA 023365 là sai sót.

**[3].** Tại quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà Nguyễn Thị Kim A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy

nhiên, quá trình giải quyết vụ án, tại cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu liên quan đến bà A, tại giai đoạn phúc thẩm, xét thấy không cần thiết, do đó không tiếp tục xác định bà Anh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**[4]. Về án phí:** Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa, và cấp sơ thẩm có sai sót trong phần án phí, căn cứ khoản 2 Điều 29, điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, cần tính lại án phí như sau:

*[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Do yêu cầu khởi kiện bị đình chỉ vì không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, cần trả lại cho nguyên đơn 300.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do yêu cầu phản tố bị đình chỉ vì không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, cần trả lại cho nguyên đơn 300.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy hợp đồng thuê nhà: Do bị đơn rút yêu cầu phản tố và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này, cần trả lại cho bị đơn 300.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về chia di sản thừa kế: Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn rút phần yêu cầu này. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, trong trường hợp này, bị đơn vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và phải chịu một nửa án phí phúc thẩm.

Đối với án phí sơ thẩm, như đã nhận định tại mục *[2.1.1]*, cần buộc bị đơn phải nộp 14.217.295đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 425.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, còn phải nộp là 13.792.295đ.

*[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:*

Do bản án bị sửa, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm đối với các nội dung kháng cáo, nhưng phải chịu một nửa án phí dân sự phúc thẩm đối với việc rút yêu cầu phản tố chia di sản thừa kế. Vì vậy, cần áp dụng điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc bị đơn chị Ngô Thị N1 phải chịu 150.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001851 ngày 13/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil; trả lại cho chị N1 150.000đ.

**5. Về chi phí tố tụng:** Do yêu cầu khởi kiện và phản tố của nguyên đơn và bị đơn đều bị đình chỉ, nên cần sửa lại chi phí tố tụng như sau:

*[5.1].* Do yêu cầu khởi kiện bị đình chỉ, ông Đào Xuân Y và bà Ngô Thị N phải chịu 4.575.615đ (làm tròn là bốn triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) chi phí đo đạc, được khấu trừ toàn bộ số tiền đã nộp.

[5.2]. Do yêu cầu khởi kiện bị đình chỉ, chị Ngô Thị N1 phải chịu 14.267.000đ (Mười bốn triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) chi phí định giá tài sản, được khấu trừ toàn bộ số tiền đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 308; Điều 309; Điều 311; điểm đ khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217; Điều 299; khoản 4 Điều 72; khoản 2 Điều 71; Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 105, Điều 115 Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên xử:

**1.** Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa, hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm.

**1.1.** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**1.2.** Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**1.3.** Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy hợp đồng thuê nhà.

**1.4.** Hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm về chia di sản thừa kế.

**2. Về án phí:** Căn cứ khoản 2 Điều 29, điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng khoản 3 Điều 18, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

*2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:*

- Trả lại cho nguyên đơn ông Đào Xuân Y và bà Ngô Thị N 300.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp, theo biên lai số 0000771 ngày 05/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil.

- Trả lại cho bị đơn bà Ngô Thị N1 300.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp, theo biên lai số 0002628 ngày 27/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil (về yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Trả lại cho bị đơn bà Ngô Thị N1 300.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0000814 ngày 23/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil (về yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà).

- Buộc bị đơn bà Ngô Thị N1 phải nộp 14.217.295đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 425.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số 0000814 ngày 23/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, bà Ngô Thị N1 còn phải nộp là 13.792.295đ (về yêu cầu chia di sản thừa kế)

(Hai yêu cầu phản tố là hủy hợp đồng thuê nhà và chia di sản thừa kế nộp tiền tạm ứng án phí chung trong một biên lai số 0000814 ngày 23/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, với tổng số tiền là 725.000đ. Trong đó, tạm ứng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà là 300.000đ và tạm ứng án phí đối với yêu cầu chia di sản thừa kế là 425.000đ).

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bị đơn chị Ngô Thị N1 phải chịu 150.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001851 ngày 13/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil; trả lại cho chị N1 150.000đ.

**3. Về chi phí tố tụng:**

- Ông Đào Xuân Y và bà Ngô Thị N phải chịu 4.575.615đ (làm tròn là bốn triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) chi phí đo đạc, được khấu trừ toàn bộ số tiền đã nộp.

- Chị Ngô Thị N1 phải chịu 14.267.000đ (Mười bốn triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) chi phí định giá tài sản, được khấu trừ toàn bộ số tiền đã nộp.

**4.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đắk Mil;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Thuyên**